

令和6年度（2024年）受験版

宅建テキスト

権利関係編

宅建通信学院

第1章 民法の基本原則

宅建試験で「権利関係」といわれているものから始めます。最初は、民法です。

ちょっと話が硬くなりますが、民法というのは、私人（個人や会社のような法人を指します。）間の売買や賃貸借等の契約などについて規定している法律です。

法律	公法	民法は私法、「契約自由の原則」（当事者は契約内容を自由に決めることができる）が適用
	私法	

法律は、大きく「私法」と「公法」に分けることができます。「私法」というのは、私人（個人や法人）間を規制している法律です。

これに対して「公法」というのは、主に国家と私人の関係を規制している法律と考えればいいです。刑法なんかはその「公法」の例になります。刑法というのは、窃盗とか悪いことをしたときに、警察に捕まり国家によって裁かれる法律です。まさに、国家と私人について規定しているわけです。

ところが、われわれがこれから勉強しようとしている民法は、「私法」に属します。これは、基本的には私人と私人の関係を定めています。たとえば、土地の売買契約などは、個人（又は法人）と個人（又は法人）が勝手に結ばばいいだけの話であって、基本的には国家というようなたいそうな話はありません。

そして、このように個人（又は法人）と個人（又は法人）の関係は、当事者が納得していれば、どのような内容の契約を締結しようが自由です。このように**契約の当事者は、契約の内容を自由に決めることができることを、「契約自由の原則」といいます。**この契約自由の原則というのは、民法の基本原則として非常に重要です。これから民法の話をしていく中で何度かこの話が出てくると思います。たとえば、民法に限らず宅建業法でもそうですが、「特約」というのが出てきます。この特約というのは、契約の中に定める特別の約束のことですが、「特約」というのも契約の内容になりますので、当事者が納得している以上、**基本的には「特約」というのは有効**になります。ただ、例外的に経済的弱者や消費者保護等のために、これらの者に不利な「特約」が無効とされます。

もう一つ、民法は**私法の「一般法」**だということです。一般法というのは、ある分野に対して一般的に適用される法律です。したがって、私人間の売買契約や賃貸借契約などについて、普通は民法が適用されます。ただ、一般法というのがあるならば、「特別法」というのもあって、この特別法というのはある特別の範囲にだけ適用されるものです。特別法というのがあるならば、特別法は一般法に優先します。われわれが勉強するものでは、借地借家法・宅建業法等が特別法になります。ここもそんなに難しく考える必要はなくて、**借地借家法や宅建業法に適用がないものは、「民法」の規定に戻る**ということ覚えておけば十分です。後で、「民法に戻る」という話は何度か出てきます。

今までの話は、いわばイントロで、この内容が直接試験で問われるということはないと思います。ただ、この「契約自由の原則」というのだけは、しっかり覚えておいて下さい。これから勉強していく中で、いろいろなことが覚えやすくなります。

第2章 制限行為能力者制度

1. 権利能力

それでは、これから実際に売買契約などの契約を行う際の問題点について話を進めることとなります。たとえば、不動産の売買契約を締結すると、売主は不動産の所有権を相手方に移転する「義務」を負いますし、買主は不動産の所有権を取得する「権利」を得ることとなります。このように、「権利」を得たり、「義務」を負ったりすることができる能力のことを「権利能力」といいます。この権利能力を有するのは具体的には誰でしょうか。これは「自然人」と「法人」ということとなります。「自然人」というのは、何だか変な言葉ですが、普通の「人」のことです。法人と区別するためにこのような表現になっているのでしょう。そして、人であれば、生まれたばかりの幼児から、死ぬまでは誰でもこの権利能力を有することとなります。確かに、生まれたばかりの幼児は契約などをすることはできません。しかし、**幼児も親を代理人（後述、第5章）として不動産を購入し、不動産の所有者となることができます。つまり、権利能力というのは出生から（生まれてから）、死ぬまでは誰でも有していることとなります。**

このように権利能力の始期は、「出生」なので、生まれる前の胎児の段階では、原則として権利能力を有しないこととなります。しかし、胎児は間もなく生まれてきます。そこで、**胎児も不法行為による損害賠償請求権と相続に関しては、すでに生まれたものとみなされ、例外的に権利能力を有します。**

2. 意思能力

前章で説明した「契約自由の原則」というのから考えると、人は自分が納得しているならば、たとえば土地の売買契約で（宅建試験ですから、土地とか建物の売買契約というような例が多くなります。）、その土地をどのような条件でどのような価格で売ろうが自由だということとなります。基本はそうです。

しかし、本当にそれだけでいいのだろうか？という疑問があります。たとえば、親の遺産で不動産を所有している未成年者が、本人が「うん」と言ったからといって、自由に不動産を売却させてもいいのか？高齢になった人で痴呆の症状が出ている人に自由に不動産等を売却させていいものなのか？ということです。

やはり、このような契約を行うについて判断能力が十分でない者は、本人が納得したからといっても、契約を自由にさせると、本人にとって不利益な契約を行ってしまうので、これらの者を保護しなければならないのではないかということです。

そもそも契約等を行うにあたっては、意思能力というものが必要だとされます。たとえば、お酒に酔って泥酔状態にある人に対して、契約書を出してハンコを押させたとしても、そのような契約を認めるわけにはいきません。このような契約等を行うことができる判断能力のことを意思能力といいます。このような**意思能力のない人（意思無能力者）が契約を行った場合は、その契約は無効になります。**

3. 制限行為能力者制度

このように意思能力のない人が締結した契約等は無効で効力が認められませんが、実はこれだけでは判断能力のない人の保護には十分ではありません。たとえば、高齢で痴呆になった人が、「前に締結した契約は、意思能力がなかったので、無効だ！」と主張しても、相手は当然それを否定してくるでしょう。その場合、契約をするときに判断能力がなかったというのを証明するのは大変です。

要するに、契約をするには意思能力というものがりますが、契約時に意思能力があったか、なかったかということ個別に判断することは非常に難しい。

そこで、契約等を行う判断能力が十分でないものを、あらかじめ決めておいて、これらの者が契約を行った場合は、一律取り消せるとしておけば、判断能力がない者の保護になります。そのような者のことを制限行為能力者といいます。

この制限行為能力者、つまり契約等を行う判断能力が十分でない者というのは、具体的にどのような者か？民法では4種類を定めています。

①未成年者
②成年被後見人
③被保佐人
④被補助人

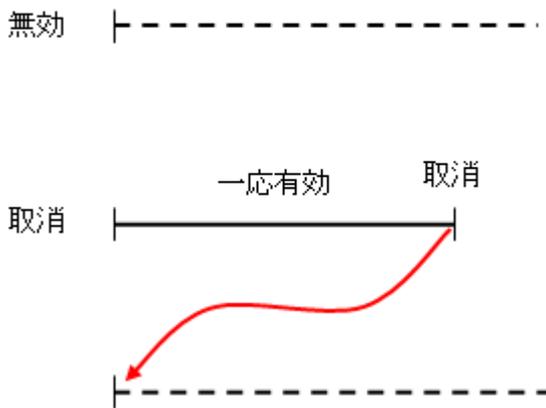
この4種類の人については、後で詳しく説明しますが、とりあえずザッと説明しておきますと、未成年者は18歳未満の人で、これは分かりやすい。

後の「成年被後見人」「被保佐人」「被補助人」というのは分かりにくいですが、精神病や痴呆などで精神的な障害がある人と考えて下さい。「成年被後見人」「被保佐人」「被補助人」と3種類ありますが、これは程度の問題です。一番判断能力がないのが「成年被後見人」、次に判断能力がないのが「被保佐人」、

一番判断能力があるのが「被補助人」ということです。

15 以上の制限行為能力者は保護されますが、どのような形で保護するかというと、このような**制限行為能力者が一人で契約しても、その契約を取り消すことができる**という形で保護します。要するに、判断能力が不十分なために、自分に不利益な契約をしても、後でそれを取り消せれば、その制限行為能力者は保護されるわけです。

図表 無効と取消



ところで、最初に意思能力のない者の行った契約は「無効」だと言いました。そして、制限行為能力者の行った契約は「取消」できます。この「取消」と「無効」の違いは覚えておいて下さい。

図表を見て下さい。「無効」も「取消」も契約の効力を否定するという点では同じです。しかし、効力の否定の仕方が異なります。「無効」というのは、最初から契約の効力がありません。

図表では、「無効」は、最初から点線です。

しかし、「取消」は取り消されるような契約がなされても、一応契約の効力は生じて有効となります。ところが、意思表示をした者が、いったん契約を取り消せば、契約は「最初にさかのぼって」効力を失うというもので

す。「いったん有効になる」かどうかポイントです。この契約が「無効」か「取消」なのかは、試験で問われますので、覚えて下さい。

話を制限行為能力者に戻しますと、注意してほしいのは、**制限行為能力者であるかどうかは、形式的に判断される**ということです。意思能力があるかどうかを個別に判断するのは難しい、そこで判断能力のない者を「あらかじめ」決めておいて、制限行為能力者ならば一律取り消せるとしたわけです。したがって、制限行為能力者かどうかは形式的に明確に判断できないと制限行為能力者の保護になりません。また、制限行為能力者と契約をしようとする相手方も、明確にこの人は制限行為能力者だと分かれば、「この人と契約すれば、後で取り消されるかもしれないので、契約は控えておこう。」ということになり、相手方も警戒することができます。

40 これは、未成年者などは分かりやすい。18歳という明確な基準があります。人によって成長の度合いは違うでしょうが、一律18歳までは未成年者としているわけです。

ただ、精神的な障害がある人というのは、実質的な判断になりそうです。しかし、このような精神的な障害がある人も、形式的に決めます。どうするかというと、本人や親族等が**家庭裁判所に審判**というのを申し立て、「この人は、たとえば痴呆になっています。一人で契約等をさせると危ないので、成年被後見人等に認定して下さい。」というわけです。そして、家庭裁判所が、「なるほどこの人は判断能力がないな」と思えば、その程度に応じて「成年被後見人」や「被保佐人」や「被補助人」と認めてくれるわけです。つまり、家庭裁判所が認めたかどうかは、形式的な判断です。

以前に宅建の過去問で、「家庭裁判所の審判で成年被後見人とされた者が、一時的に正常な状態に回復している間になされた契約は取り消すことができない。」というような内容の問題が出題されたことがあります。この問題は「誤り」です。このときに、「正常なんだから契約は有効かな？」と考えてはダメです。成年被後見人かどうかは形式的に決まりますので、正常な状態になって家庭裁判所から審判の取り消しを受ければ別ですが、審判の取消のない状態では、依然として成年被後見人のままなので、この契約は取り消すことができます。実際に契約時に判断能力があったかどうかという実質的なことは考えません。これで「形式的に決まる」という意味が分かってくれましたか？

15 4. 未成年者

(1) 未成年者とは

それでは制限行為能力者を一つずつ説明していきましょう。まず、未成年者からです。最初に説明しましたように、**未成年者とは、「18歳未満の者」**です。

ところで、ご存知の方も多いかと思いますが、**男性・女性ともに18歳で婚姻（結婚）することができます。**
20 このような未成年者というのは、まだ若いので、一人で契約をする判断能力がないということですが、一人で契約をすると、不利益な、損をするような契約をするということです。それなら、損をしないような契約なら一人でもよいという話になります。たとえば、贈与を受ける契約です。贈与契約というのは、タダでものをもらう契約のことです。これなら、未成年者が一人で行っても大丈夫だろうということです。このように未成年者が一人で契約できる場合として、贈与契約の場合を含めて、民法は3つ規定しています。

25 ① 単に権利を得、又は義務を免れる法律行為

このような法律行為は、未成年者に不利益はないので、未成年者が単独で行うことができます。これは贈与契約として説明済み。ちなみに、「義務を免れる」というのは、借金を棒引き（免除）してもらうような場合です。

② 法定代理人が処分を許した財産を処分する場合

30 「法定代理人」というのが、まず、分かりにくいと思いますが、親権者、つまり親のことです（詳しくは後述します）。②の具体例は、「お小遣い」をイメージしていただければいいと思います。親が子供にお小遣いを与えるということは、「このお金は自由に使っていいよ」ということです。

③ 法定代理人から営業を許された場合

未成年者といっても、生まれたばかりの赤ちゃんから、明日18歳という人まで、その能力は様々です。
35 高校を卒業した子供が、17歳で自分で店を始めようとして、親から許可を得たとします。親が子供に営業の許可を与えるということは、これらの営業に関しては、一人でやっていいと親の許しが出ているということです。ということは、**営業の範囲内においては、未成年者でも一人で契約等をできます。**これは、あくまで営業の範囲「内」のことですので、**営業の範囲「外」の場合は、一人で契約等はできません。**

(2) 保護者（親権者又は未成年後見人）

未成年者に限らず、制限行為能力者は一人で契約等をする事ができないと言いましたが、それでは何もできなくなって困ります。そこで、制限行為能力者の能力を補完する意味で、制限行為能力者には「保護者」というのが付きます。

制限行為能力者	保護者
未成年者	親権者（または未成年後見人）
成年被後見人	成年後見人
被保佐人	保佐人
被補助人	補助人

5 それぞれの制限行為能力者について、保護者は図表のように呼ばれます。

そこで、未成年者については、普通、**親権者つまり親が保護者**になります。親権者については、共同親権の原則というのがあって、
1) 両親がともに親権者になります。両親のうち一方がいなければ、片親の方が一人で親権者

になります。

ところが、両親がいない子供もいますので、そのときは**家庭裁判所が後見人というのを選任します**。未成年者に対する後見人なので、未成年後見人と呼びます。これは家庭裁判所が適当と思う人を選任するわけですが、
15 たとえば叔父さんでも叔母さんでも誰か適当な人を見つけて選任するわけです。

(3) 保護者の権限

この親権者又は未成年後見人には、図表の4つの権限が与えられています。

①同意権
②代理権
③取消権
④追認権

制限行為能力者の保護者の権限というのは、同意権、代理権、取消権、追認権の4つが問題になるんですが、**未成年者の保護者である親権者又は未成年後見人は、この4つを全部持っています**。

この4つの意味ですが、**同意権**というのは、未成年者が契約等をするに当たって事前に承諾を与えることを言います。未成年者は、一人では契約できないと言いましたが、契約をするに当たって親権

25 者等の同意をもらっておけば、契約の場では一人で契約することができます。

次に**代理権**ですが、「代理」については宅建試験で非常によく、というより毎年とっていいくらい出題されるので、「代理」自体は項を改めて、大々的に説明しますが、簡単にいうと、子供に代わって（代理して）親が契約するという事です。

次に、**追認権**ですが、これは未成年者が勝手に一人で契約などをしたときに、それが特に未成年者に不利益
30 でないような場合に、後で親がそれを認めて、有効にする権利です。後で「追」って「認」めるので、「追認権」というわけです。同意権が事前に契約などを認めるのに対し、追認権は、後で契約などを認めることだと考えてもらっていいでしょう。

最後は**取消権**です。これは、未成年者が一人で勝手に契約した場合に、取り消すことができる権利です。これは後でも出てきますが、未成年者が一人で勝手に契約した場合、未成年者自身は自分で、その契約を取り消
35 すことができます。それだけでなく、親権者等の保護者も取り消すことができるという意味です。

5. 成年被後見人

(1) 成年被後見人等の定義

成年被後見人・被保佐人・被補助人は、精神上の障害がある人で、その程度に差があるという説明をしました。試験的には、この三者の内容が出題されます。法律の条文で違いを見てみましょう。法律の条文は難しく
5 てイヤだなどと言わないで下さい。条文の言葉や表現は本試験でよくそのまま、あるいは若干表現を変えて出題されます。

成年被後見人	精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者
被保佐人	精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者
被補助人	精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者

図表が定義
です。この区別
がしっかりつ
くようにして
おいて下さい。

パッとみるとどれも同じように見えますので、違いを書きましょう。

定義の中に、「事理を弁識する能力」というのが出てきますが、これは三者に共通する言葉ですので、こんなところを試験で聞いてくることはありません。「事理を弁識する」とは、物事の判断ができるという程度の
15 理解でいいです。「成年被後見人」は、この能力を「欠く」つまり、能力がないということです。「被保佐人」は、能力があるけれども「著しく」不十分な人です。「被補助人」は、能力があるけれども不十分な人です。被保佐人と被補助人は、「著しく」という言葉があるかないかだけの違いです。

これらの定義から分かりますように、被補助人が一番能力があって、次に被保佐人、成年被後見人は一番能力がありません。

20

(2) 成年被後見人が単独で行った行為の効果

ところで、未成年者の場合は、一人で契約などをすると取り消せるという話をしましたが、成年被後見人は三者の中で一番能力のない人ですから、**未成年者と同様に、一人で契約すると取り消せます。**

そして、未成年者の場合は、単に権利を得、義務を免れる行為などは例外的に一人でできるという話をしま
25 したが、成年被後見人には未成年者に認められたこの例外はありません。成年被後見人は、事理を弁識する能力を「欠く」、つまり全くない人ですから、基本的に何も一人ではできないと覚えておいて下さい。

ただ、一つ例外があります。それは**日常生活に関する行為です。これは成年被後見人が一人で行うことができます。**このような日常生活に関する行為などは、それほど高額の取引でもないし、本人が正常な状態に戻ったときに、この程度の行為を認めておかないと、本人の社会復帰も難しくなるからです。

30

6. 被保佐人・被補助人

(1) 総論

以上の成年被後見人に対して、被保佐人と被補助人は、ある程度の判断能力があります。たとえば、売買契約などのような場合でも、不動産のような高額で、ややこしい契約は無理だが、そんなに大きくない普通の契
35 約ならば大丈夫です。逆に言うと、そのような程度の精神上の障害の人が、被保佐人とか被補助人に認定されるわけです。要するに、**被保佐人と被補助人は、「一定の重要な行為」は一人で行うことはできないが、通常**

の契約ならば一人で行うことができます。言い換えると、未成年者や成年被後見人と異なり、**被保佐人や被補助人が一人で契約等をした場合は、原則として有効だが、例外的に一定の場合には取り消すことができる**、ということになります。そして、この一定の重要な行為を行いたいのであれば、保佐人の同意が必要となります。

それでは被保佐人や被補助人が一人でできない「一定の重要な行為」とは何か？これが試験で問われますし、5 被保佐人と被補助人を分ける部分でもあります。

(2) 被保佐人

それでは、まず、「**被保佐人**」が一人で**行うことができない重要な行為**とは何かを説明します。11 個ありますので、とりあえず列挙します。

- 10 ① 元本を領収し、又は利用すること。
- ② 借財又は保証をすること。
- ③ **不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為**
- ④ 訴訟行為をすること。
- ⑤ 贈与、和解又は仲裁合意をすること。
- 15 ⑥ 相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割をすること。
- ⑦ **贈与の申込みを拒絶**し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること。
- ⑧ 新築、改築、増築又は大修繕をすること。
- ⑨ **長期の賃貸借をすること。**
- ⑩ ①～⑨の行為を制限行為能力者（未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人）の法定代理人として
- 20 すること。
- ⑪ **その他家庭裁判所が指定した行為**

以上ですが、内容的には大雑把に 10+1 つという形で覚えておいて下さい。①～⑩は具体的ですが、⑪はその人の状況に応じて、家庭裁判所が裁量で指定する行為です。これらの行為は重要なので、被保佐人は一人で**行うことができません**。一人で行えば、その契約等を取り消すことができます。

25 本試験で出題されているのは、上記①～⑪の中の太字の部分ですが、この中で**重要なのは、以下の3つ**です。

- ③ **不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為**
- ⑨ **長期の賃貸借をすること。**
- ⑪ **その他家庭裁判所が指定した行為**

30 宅建試験ですから、不動産に関する項目が何と言っても試験に出題されやすいということになります。③については、不動産の売買契約などが典型です。

⑨の長期の賃貸借ですが、これも試験では絶対覚えておかないといけないものです。賃貸借というのは、人に物を貸すだけなので、いずれ自分の手元に戻ってきます。その意味では、売買契約と違って、重要度は低いといえます。しかし、長期にわたって人に貸すとすると、なかなか戻ってこないのが、被保佐人一人で判断させるのは、危険だ！ということですよ。

35 それでは、どれくらいの期間ならば、「長期」といえるのか？これは細かい話のようですが、実際には試験に出題されます。絶対覚えて下さい。しかも、正確に覚えて下さい。

- ①山林の賃貸借…10年
- ②**土地の賃貸借…5年**
- ③**建物の賃貸借…3年**

40 **上記の期間を「超える」賃貸借が、長期の賃貸借**になり、被保佐人は単独で契約することができません。こ

の期間は、ゴロ合わせで、「トウ ゴー サン」と覚えます。実際には試験で「山林の10年」というのは、出題されたのを見たことはありませんので、土地5年、建物3年というのが重要です。それと、この「超える」というのは非常に重要です。この期間を覚えるときに、ココだけではなく、他の科目、特に法令上の制限なんかも数字を覚えていかなければいけないんですが、「超える」か「以上」かというのは、意外に試験で問われます。この違いは、「以上」というのは、その数字も含まれますが、「超える」というのは、その数字は含まれません。

したがって、土地の賃貸借で5年を超えるというのは、「5年」というのを含まないので、「5年きっちり」というのは、長期の賃貸借ではなく、短期の賃貸借になり、被保佐人は単独で契約することができます。

また、**被保佐人も被補助人も以上の①～⑩に含まれない「日常生活に関する行為」は一人です。**一番能力のない成年被後見人でも、一人で行えるわけですから、それより能力の高い被保佐人・被補助人は一人で行って当然です。

行為の種類	成年被後見人	被保佐人	被補助人
日常生活に関する行為	○	○	○
その他の通常の契約等	×	○	○
家庭裁判所が指定した行為	×	△注)1	○
①元本の領収・利用	×	×	△注)2
②借財又は保証をすること	×	×	△注)2
③不動産等の権利の得喪を目的とする行為	×	×	△注)2
④訴訟行為	×	×	△注)2
⑤贈与、和解又は仲裁合意	×	×	△注)2
⑥相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割	×	×	△注)2
⑦贈与の申込みの拒絶等	×	×	△注)2
⑧新築、改築、増築又は大修繕	×	×	△注)2
⑨長期の賃貸借	×	×	△注)2
⑩上記の行為を制限行為能力者の法定代理人としてする	×	×	△注)2

注)1 被保佐人の状況に応じて、家庭裁判所は指定してもしなくてもよい。
 注)2 ①～⑩のうち、家庭裁判所が指定した行為はできないが、指定されなければ単独で行ってもよい。

なお、⑩の「①～⑨の行為を制限行為能力者（未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人）の法定代理人としてすること。」というのが分りにくいと思います。5が、これは、被保佐人が他の制限行為能力者の代理人となることも可能で、そのよ

うな場合の規定です。被保佐人が、他の制限行為能力者の代理人として①～⑨の行為を一人で行うことはできない、という意味です。

35

(3) 被補助人

続いて、最後に残った被補助人を説明しましょう。この被補助人になるには、家庭裁判所の審判が必要ですが、この審判の請求は本人だけでなく、一定の親族なども行うことができますが、**本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意がなければいけません。**

40 この被補助人というのは、制限行為能力者の中では、一番事理を弁識する能力が高い者です。したがって、

通常の重要でない契約等は一人でできますが、やはり「一定の重要な行為」については一人でできません。それでは、その「一定の重要な行為」とは何か。これは**被保佐人が一人でできない行為が、11個ありましたが、そのうちの10個、つまり「その他家庭裁判所が指定した行為」というのを除いた10個のうち、家庭裁判所が審判で定めた行為のみ一人で行うことができません。**つまり、前に説明した被保佐人が一人でできない行為の5 10個は、被保佐人については無条件に全部できない、ということになりますが、被補助人は無条件に10個全部できないということはありません。10個のうち、家庭裁判所が定めたもののみ一人で行うことができないということになります。要するに、被補助人の方が、被保佐人に比べて、一人でできない行為が少ない。つまり被補助人の能力の方が高いということになります。

先程の図表を見てもらえば分かりますが、「日常生活に関する行為」は誰でもできる。ただ、成年被後見人10 は、それ以外は何も一人でできない。

被保佐人は、ちょっとマシで、通常の契約くらいはできるけれども、10個（家庭裁判所に指定されれば11個）の行為は一人でできない。

被補助人は、通常の契約も、その他の行為も家庭裁判所に指定されなければ、一人でできるが、10個の行為のうち、1つあるはいくつかが家庭裁判所から指定され、一人でできない行為が被保佐人ほどではないに15 せよ、いくつかあるということです。

7. 成年被後見人・被保佐人・被補助人の保護者の権限等

最後に、成年被後見人・被保佐人・被補助人の保護者の権限ですが、未成年者の保護者の場合は、同意権・代理権・取消権・追認権の全部があるということでしたが、成年被後見人・被保佐人・被補助人の保護者につ20 いては、過去問ではそれほど細かく問われていないので、よく出題されるポイントだけを説明しましょう。

この点について、絶対に必要な知識は、「**成年被後見人には同意権はない**」という点です。なぜかという、同意権というのは、保護者が事前に本人に同意を与えて、制限行為能力者「本人」が契約などをすることを指します。つまり、同意権があるということは、同意があることを前提に制限行為能力者本人が契約をすることを認めるということです。ところが、成年被後見人は、判断能力を「欠く」、つまり判断能力がないといこ25 とですから、たとえ事前に同意を与えているとしても、本人に契約をさせることは危険です。つまり、成年被後見人には同意権はない、ということになります。

次に、被保佐人の保護者は、保佐人ですが、保佐人には同意権と取消権があります。代理権は、当然にあるわけではありませんが、**家庭裁判所は、一定の者の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができます。**

次に「**成年被後見人・保佐人・補助人は、本人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。**」というのを覚えておいて下さい。成年被後見人も保佐人も補助人も、いずれも代理権を与えられる場合があります。そのように代理権が与えられた場合でも、居住用不動産のような重要なものについては、成年被後見人・保佐人・補助人だけの判断によらず、客観的かつ中立的な立場にある家庭裁判所がチェッ35 克をしようということです。

なお、**制限行為能力者の保護者（親権者、後見人、保佐人、補助人）が辞任するには、家庭裁判所の許可が必要**となります。

最後に、**親権を行う父又は母とその子との利益が相反する行為や、後見人と成年被後見人との利益が相反する行為については、親権者や後見人は、その子や成年被後見人のために特別代理人を選任することを家庭裁判40 所に請求する必要があります。**これは、両者の利益が相反する以上、子や成年被後見人の保護の必要があるか

らです。この利益相反行為は、具体的には**遺産分割や相続放棄**がそれに該当します。**特別代理人を選任せずに、親権者や後見人が勝手に利益相反行為を行うと無権代理行為になります。**

8. 制限行為能力者が詐術を用いた場合

- 5 最後に、これは単発で覚えておけばいい知識ですが、「**制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない**」ということです。ここに「行為能力」というのがありますが、この行為能力というのは、単独で有効に法律行為をなし得る能力のことで、行為能力者というのは、要するに制限行為能力者ではないということです。つまり、制限行為能力者が、詐術を用いて（つまり、相手をだまして）、自分が行為能力者であると信じさせた場合は、このような制限行為能力者を保護する必要はありませんので、もはや契約等を取り消すことはできません。ちなみに、ここは制限行為能力者と言
- 10 っているので、未成年者であれ、成年被後見人であれ、被保佐人であれ、被補助人であれ、詐術を用いた者は、すべて取り消すことができません。

9. 制限行為能力者と第三者の関係

- 15 制限行為能力者の最後ですが、この範囲は次の意思表示を勉強した後にもう一度読んでいただければ、より理解が深まりますが、制限行為能力者が一人で契約などをした場合、基本的に取り消すことができます。
- 今、不動産がA→B→Cと譲渡されたとします。その後、Aが制限行為能力者であることを理由に取消をしたとします。そのときAは、Cに移転してしまった不動産を取り戻すことができるか、という問題があります。
- 結論は、**CがたとえAが制限行為能力者であるということを知らなかったとしても、Aは契約を取り消して**
- 20 **不動産を取り戻すことができます。**理由は、Aは、制限行為能力者という保護されるべき人ですから、その保護を優先すべきだからです。ここは次章の「意思表示」が終わってからもう一度読めば非常によく分かります。

第3章 意思表示

1. 意思表示とは

この「意思表示」は試験によく出ます。毎年ではないですが、かなりの頻度で出題されますので、絶対に十分準備しておく必要がある範囲です。

5 この「意思表示」とは何かという点については、直接宅建試験に問われることはないのですが、「売りたい」「買いたい」「貸したい」「借りたい」というような意思表示のことだと考えておけばいいです。

このような「売りたい」「買いたい」という意思表示に、瑕疵などがあつた場合にどうするのか、というのがこの範囲のテーマになります。ちなみに「瑕疵」は、「かし」と読みます。法律ではよく使われる用語なので必ず覚えておいて下さい。意味は「キズ」というような意味です。

10

2. 詐欺

(1) 当事者間の効力

具体的には、Aは、Bに土地を売却しましたが、BはAをだまして不当に安い値段で売却させたとします。このときのAの「売ります」という意思表示は、Bの詐欺によって、瑕疵（かし）があるということになりま
15 す。このまま、売買契約の効力を認めたのでは、Aはかわいそうです。このようなときは、AはA B間の売買契約について取り消すことができます。ここまではいたって簡単な話です。この結論について、異論がある人はほとんどいないでしょう。「**詐欺による意思表示は、当事者間では取り消すことができる。**」ということなのです。

(2) 第三者との関係

20 次に、AはBに詐欺されて、その所有の不動産を売却してしまったので、Aは売買契約を取り消して、Bから不動産を取り戻そうとします。しかし、そのときBはすでにその不動産をCに売却（これを「転売」と言います。）して、当該不動産はすでにCの元にいつていたとします。A→B→Cというわけです。

この場合、単純にAは詐欺されたので、かわいそうだ、Cから不動産を取り戻せるようにしようというふうにはいきません。Cの立場を考慮しないといけないからです。この場合のCのことを法律では「第三者」と言
25 います。AとBは詐欺による法律行為の「当事者」です。この当事者以外の人を「第三者」と言います。

そしてこの場合、この不動産が結局Aのものになるのか、Cのものになるのかという話になりますが、民法はCが「善意無過失」かどうかで分けて考えます。まず、この「善意」「悪意」というのは法律用語です。「善意」というのは、ある事実を「知らない」ことを意味します。逆に「悪意」というのは、ある事実を「知っている」ことを指します。この法律用語での「善意」「悪意」というのは、日常用語での善意・悪意と異なり、
30 良いとか、悪いというような倫理的な意味は持ちません。要するに知っていたか、知らなかったか、という意味です。これは、法律用語としてはそういう意味に使うのであって、覚えてもらうしかありません。英語の単語を覚えるようなものです。

さらに、「無過失」というのが出てきます。「過失」というのは、不注意でという意味です。そして、先程の「善意」「悪意」との関係ですが、「悪意」は知っているわけですから、それだけの意味ですが、「善意」とい
35 うのは、2つに分かれます。「知らなかった」としても、それは本人がうっかりしていたために「知らなかつ

た」のか、「知らない」ことがやむを得なかったといえる場合だったのかという点です。知らないのもやむを得ないというのを「善意無過失」と言います。「善意」というのは、過失の有無で2つに分かれるわけです。

善意 (あることを知らない)	有過失…うっかりして知らなかった
	無過失…知らないのもやむを得ない
悪意…あることを知っている	

話を詐欺に戻すと、Cとしては、AがBにだまされたと事実を①知っていた(悪意)、②知らなかったけど、うっかりして知らな

かった(善意有過失)、③知らなかったし、知らなかったのもやむを得ない(善意無過失)、という3つのパターンがあることになります。そして、民法は③のパターン(善意無過失)のときは、Cが勝つとしています。

10 Cが悪意(詐欺の事実を知っている)なら、CはAが契約を取り消すかもしれないということが分かるわけですから、Aの契約の取り消しを認めて、AはCから不動産を取り戻すことができます。しかし、Cが善意無過失であれば、何も事情を知らない上に、それがやむを得ないわけですから、Cの利益を優先させて、AはCから不動産を取り戻すことはできない、というのが民法の規定です。ここで気を付けて欲しいのは、②のパターン(善意有過失)です。この場合は、Aが勝つという点です。これは狙われます。

15 このことを、「**詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。**」と表現します。「対抗する」というのは、「主張する」という意味です。この表現には慣れておいて下さい。試験では、この表現で聞かれることの方が多いです。Aは取消を善意無過失のCに対抗できないので、Cが勝つということです。

ちなみに、詐欺の場合で、第三者Cが善意無過失の場合、AはCに対して詐欺による取消をCに主張することはできませんが、**相手方Bに対しては取消を主張することはできます。**Bは詐欺をした本人ですから、Bに対する取消を否定する理由はありません。ただ、Cには取消を主張できないので、不動産は帰ってきません。話がややこしいですが、AはCに対しては、取消を主張できないので、不動産は帰ってこない。しかし、Bに対しては取消を主張して、損害賠償でも請求して、お金の賠償してもらおうしかないということです。AはBに対しては取消できるというのは、過去問で出題されています。

25

3. 強迫

(1) 当事者間の効力

次はAがBの強迫により意思表示をした場合です。この強迫による意思表示とは、要するに脅されて意思表示をさせられたということですが、この「強迫」という言葉、通常は「脅迫」という字を書くのではないかと
30 思いますが、民法では「強迫」という表現を使っています。同じようなものです。この場合も、Aは、Bの強迫により意思表示をさせられていますので、保護する必要があります。したがって、**AはBに対してこの意思表示を取り消すことができます。**

(2) 第三者との関係

35 詐欺の場合と同じように、AがBに対して取消をして不動産を取り戻そうとしたが、BがCに対してすでに当該不動産を転売していた場合はどうか、という問題が生じます。この場合も一見すると、詐欺と同様に、Aは意思表示の取消を善意無過失の第三者であるCに対抗できないとなりそうですが、民法は、詐欺と強迫では

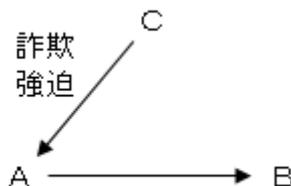
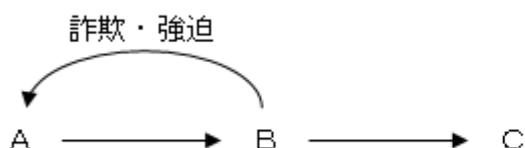
違う結論を規定しています。つまり、**Aは、Cが善意（つまり強迫の事実を知らない）であっても、Aは意思表示の取消をCに対抗できる、**つまりAが勝つんだとしています。

A→B→Cと不動産が転売され、Cが善意無過失の場合、Aが詐欺された場合にはCが勝つが、Aが強迫された場合はAが勝つのだとしているわけです。いったいこの違いはどこから来ているのか？それはAの帰責性の違いです。「帰責」というのは、「責」任を「帰」する、ということで、Aの責任（言い換えると「落ち度」）の違いです。詐欺というのは、騙される方も悪いというのです。それに対して、強迫というのは、ある意味無理やり契約させられたわけで、Aの落ち度としては、少ないというふうに考えます。今までの「詐欺」「強迫」から始まって、この後も似たような事例が何回か続きますが、瑕疵のある意思表示をした者等と、第三者の関係は、意思表示をした者（先ほどの事例ではA）の落ち度という観点から覚えていくと比較的覚えやすくなります。

念のために申し上げておきますと、Cが悪意の場合は、詐欺であろうと、強迫であろうと、Aが勝ちます。つまり、Aは悪意の第三者に対しては、詐欺・強迫による取消を対抗することができます。

(3) 第三者の詐欺・強迫

ところで、この詐欺・強迫については、試験に時々聞かれるパターンで、「第三者の詐欺・強迫」というのがあります。



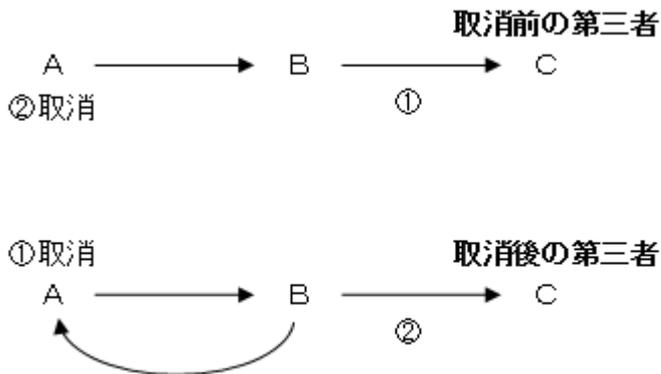
図表の左は、今まで説明してきた事例です。

図表の右は、BがAを詐欺・強迫するのではなく、第三者CがA

を詐欺・強迫します。この場合、AはBに対して取り消しできるのか、というのが「第三者の詐欺・強迫」の問題です。

これは、普通の詐欺・強迫とは異なり、Bに対してすぐに取消というわけにはいきません。普通の詐欺・強迫の事例は、Bは詐欺・強迫をした当の本人ですから、Bは悪い。したがって、AはBに対しては取消を主張できます。ところが、第三者の詐欺・強迫では、Bは悪くない。悪いのは第三者のCです。だから、普通の詐欺・強迫のA・Cの関係が、第三者の詐欺・強迫では、A・Bの関係に移ってくると考えれば、楽勝です。つまり、**詐欺では、Bが善意無過失であれば、Aは取り消すことができません。一方、強迫では、Bが善意であっても、Aは取り消すことができます。**

(4) 詐欺・強迫による取消後の第三者



さて、Aが詐欺又は強迫によって意思表示をし、A→B→Cと転売された場合ですが、詐欺の場合でも、強迫の場合でも、今までの話は、
5 Cに先に転売された後に、Aが契約を取り消したという場合です。この場合の第三者は、「取消前の第三者」といいます。図表の上の図です。ところが、「取消後の第三者」というのもあります。つまり、AがBの詐欺・強迫により意思表示を行ったので、AがA B間の契約を取り消しました。Aは契約を取り消すことによって、B名義に移転した登記をA名義に

取り戻すことができます。しかし、AがBから登記名義を取り戻す前に、Cに転売してしまった場合、Cのことを「取消後の第三者」といいます。時系列でいいますと、Aの取消→Cへの転売、となっているわけですから、Cは取消後の第三者です。図表の下図です。この場合のAとCの優劣はどうなるかということです。
15 これは、先ほどと同じようには考えません。時間の流れにしたがって考えてもらえばいいんですが、Aが契約を取り消した時点で、不動産はBからAへ戻ります。にもかかわらず、BはCへ不動産を売却しているわけです。ということは、**Bを起点に、B→A、B→Cへ不動産を二重譲渡した形**になります。この不動産の二重譲渡というのは、「第6章 物権変動」で勉強しますが、登記を先に備えた方が勝ちます。しかも、登記を先に備
20 えば「悪意」でも優先します。ここのところは、「第6章 物権変動」を勉強した後にもう一度読んでいただければ非常によく分かります。そこで、以上の結論ですが、**取消前の第三者は、善意であれば不動産を取得できますが、悪意であれば不動産を取得できません。取消後の第三者は、善意であろうが、悪意であろうが登記を先に備えれば不動産を取得することができます。この取消後の第三者の話は、詐欺の場合でも、強迫の場合でも同様に当てはまります。**これは確実に覚えておいて下さい。

25

4. 虚偽表示

(1) 当事者間の効力

「虚偽表示」とは、たとえば、Aは不動産を所有しているが、税金を滞納していて、このままではその不動産を差し押さえられてしまうという状況だったとします。Aとしては、税金は払えないが、不動産を差し押さ
30 えられるのは免れたいと思ったとします。そのときに不動産の名義を友人であるBに変更すると、その不動産はAのものではないということで、差し押さえることはできなくなります。ということで、Bに相談して、つまりBと通謀して不動産の名義をAからBに変更したとします。これは本当は、Bに売却するつもりはないのに、「虚偽」で売却するという意思「表示」をするということで、虚偽表示というわけです。いわば、仮装の
35 売買です。この虚偽表示は、通謀虚偽表示と呼ばれることもありますが、「通謀」という言葉を付けた方が分かりやすいと言えば、分かりやすいと思います。ただ、「虚偽表示」と呼ばれることが多いので、この言葉にも慣れておいて下さい。このように、本当は売る気はないのに、差押えを免れたりするために、売ったことにして名義を移転したりするのを虚偽表示と言います。

このようなことは認められるはずありませんし、本当は売る気はないわけですから、このような契約は「無

効」となります。詐欺・強迫のときに、契約の効力を否定するときは、「取消」というのがなされたと思いますが、この**虚偽表示は「無効」**です。逆の記載があれば、その問題は間違いです。「無効」か「取消」かは区別して覚えて下さい。

5 (2) 第三者との関係

詐欺・強迫のところで、善意の第三者との関係というのをやりました。この問題は、虚偽表示においても同様に問題になります。

A→B→Cと不動産が移転しましたが、AB間の意思表示は虚偽表示だった場合、AB間の契約は無効ですから、Aに不動産が戻るはずですが、Cが善意であれば、この不動産はAのものになるのか、Cのものになるのか、という問題です。このような場合、覚え方のコツを話したと思います。Aに落ち度かあるかどうかで見ます。虚偽表示の場合は、Aは差し押さえを免れようという意思があります。そこで、AとCのどちらを保護すべきかということになれば、ためらわずにCになるというのは、理解できると思います。したがって、**虚偽表示による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗できない**、ということになります。

ところで、この虚偽表示に関しては、**第三者がさらに転売**した場合はどうなるのかというのが本試験で問われています。つまり、A→B→C→Dと転々と不動産が移転した場合です。現在登記名義はDにあります。さあ、この不動産はAのものか、Dのものか、という話です。これは、Cが善意の場合、悪意の場合、Dが善意の場合、悪意の場合、という組み合わせで4通りの場合があります。

	C	D	結論
①	善意	善意	D保護
②		悪意	D保護
③	悪意	善意	D保護
④		悪意	A保護

図表を見て下さい。このうち、①と④は考えるまでもないでしょう。CもDも善意なら、不動産はDのものになります。CもDも悪意ならば、これはAのものになります。

次に分かりやすいのは、③の「C：悪意、D：善意」の場合かと思います。これはCは悪意かもしれませんが、Dは何も知らずに不動産を取得しているわけですから、Aとの比較では、Dを保護してしかるべきだと思います。

25 分かりにくいのは、②でココが試験に出やすい。これは一見、Dは悪意なので、Dは負けそうな気がします。ところが、これは**Dの勝ち**です。理由は分かりますか？話を少し前に戻しますと、A→B→CでCが善意の場合です。この場合は、Cが勝ったはずですが、ということは、A→B→CでCが善意の段階で、この不動産の所有権は完全にCのものになっているはずですが、つまり、善意のCが登場した段階で、Aは所有権を失って脱落するわけです。そして、完全にCの所有になった不動産は、Cが誰に売ろうと勝手です。悪意のDが登場したからといって、Aの所有権が復活するわけではありません。この話から分かりますように、A→B→C→D→E…と延々と転売が繰り返された場合でも、どこかで善意の第三者が現れれば、その段階でAは所有権を失い、以降の所有者は、善意であろうが、悪意であろうが保護されるという結論になります。

(3) 第三者の意義

35 この虚偽表示の場合の「第三者」について、本試験でももう少しつっこんで問われていますので、補足しておきましょう。

まず、そもそもこの場合の「第三者」というのは、どのような人を指すのか、という問題があります。結論から言うと、**虚偽表示の場合の「第三者」というのは、「虚偽表示の目的につき法律上利害関係を有するに至**

った者」をいうとされています。表現がちょっと分かりにくいですが、A→B→Cと不動産が譲渡された事例で、CはA B間の売買契約が有効で、Bが不動産の所有権を取得したと信じて、そのBから不動産を購入しているわけです。つまり、Cは、A B間の虚偽表示（売買契約）の目的物そのものについて「法律上の利害関係」を有しています。このような者が「第三者」に該当するということです。これに対して、**A B間の売買契約が**

5 **有効だと信用してBに対して金銭を貸し付けたCなどは「第三者」に該当しないとされます。**確かに、CはBは土地を持っている裕福な人だと信じてお金を貸したのかもしれませんが、しかし、CはBに対して貸金債権を有することになっただけで、その「不動産」そのものについて何らの権利を有することになったわけではありませ

10 次に、この「第三者」は、「善意」であれば、保護されるというのは、先ほど説明した通りです。逆に民法の規定では、それしか書かれていません。つまり、「善意」なら保護されるとしか書かれていないんです。したがって、**Cは善意であれば、登記を備えていなくても、過失があっても保護されます。**つまり、この虚偽表示の第三者の場合は、「善意無過失」までは要求されていないということです。

15 5. 錯誤

(1) 当事者間の関係

「錯誤」というのは、言葉から分かるので、あえて説明する必要もないでしょうが、勘違いをして契約をしてしまったような場合です。Aがその所有の不動産をBに売却したが、その売却の意思表示が錯誤によるものであった場合、**この契約は取り消すことができます。**ただ、この錯誤の場合は、詐欺・強迫や、虚偽表示のよ

20 うに、すぐに無効や取消という話にはなりません。というのは、錯誤というのは、Aが自分で勘違いしたわけであり、詐欺・強迫のようにBがなんらかの悪いことをしたというわけではないからです。したがって、錯誤による意思表示は取り消すことができますが、この錯誤による取消しを主張するには、2つの要件が必要になってきます。この2つの要件は非常に重要ですので覚えて下さい。

- | |
|-----------------------------------|
| ①錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること |
| ②表意者に重過失がないこと |

図表の2つです。

30 5 まず、①の「錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること」です。契約のささいな部分に錯誤があるということで、錯誤による取消しの主張を認めると、後で契約にケチを付けて、契約の履行を拒む口実にされてしまいます。錯誤により契約を取り消すのは、それなりに契約の重要な部分に錯誤があった場合でないといけないということです。

②は、表意者（意思表示をした者のこと、最初の事例でいうとAのこと）が勘違いで契約をしたが、その勘違いが表意者の重大な不注意による場合（重過失、つまり重大な過失）には、錯誤による取消しを認めるのは妥当でないという意味です。ただ、**表意者に重過失があっても、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったときと、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときには、表意者**

35 **は錯誤による取消しを主張することができます。**①については、相手方が、表意者が錯誤に陥っている状態を利用して取引をするのはアンフェアだということです。

この①「**錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること**」という点と、②**表意者に重過失がない**という2つの要件の両方をクリアしたときだけ、**錯誤による取消しの主張が認められます。**

さて、この錯誤ですが、「**動機の錯誤**」といわれる問題があります。たとえば、Aが甲という土地をBに売

却したとします。この点について何の錯誤もありません。Aは本当に甲地を売るつもりで、「甲地を売る」と言ったわけです。この部分に錯誤があれば通常の錯誤です。たとえば、甲地の隣の乙地を売るつもりだったのに、「甲地を売る」と言ってしまったような場合です。民法では、このような通常の錯誤のことを「意思表示に対応する意思を欠く錯誤」という表現をしています。ところが、「動機の錯誤」というのは、Aが甲地を売却するとしたのは、今売却すれば税金がかからないと思ったので、「売る」と言ったんですが、実は今売っても課税されるという事例です。つまり、Aに錯誤があるのは、「今なら税金がかからない」という動機の部分にあったわけです。民法では、これを「表意者が法律行為の基礎とした事情（動機のこと）についてのその認識が真実に反する錯誤」と表現しています。これはみなさんどう思われますか？この動機というのは、Aの心の中にあるものです。それを理由に錯誤による取消しを主張されると、Bは困ります。そこで、民法は「**動機の錯誤は、その事情が法律行為の基礎とされていることが「表示」されていたときに限り、取消しを主張できる。**」としています。なお、この「表示」というのは、明示的に表示された場合だけでなく、**黙示的に表示された場合でもよいという判例があります。**

なお、この錯誤による取消しの主張ですが、これはあくまで錯誤による意思表示をした表意者を保護するためのものですから、**相手方や第三者から錯誤による取消しを主張することはできません。**これも覚えておいて下さい。

(2) 第三者との関係

さて、この2つの要件を満たし、錯誤による取消しの主張が認められた場合には、詐欺・強迫、虚偽表示と同様に第三者との関係が問題になります。つまり、A→B→Cと不動産が譲渡されたが、Aが錯誤を理由にAとB間の契約を取消した場合、この不動産はAのものになるのか、Cのものになるのかということです。この場合は、詐欺の場合と同様、**Aは錯誤による意思表示の取消しを善意・無過失の第三者に対抗することができない、**と規定しています。

6. 心裡留保

25 (1) 当事者間の効力

次に、「心裡留保」というものです。法律用語というのは難しいものが多いですが、「心裡留保」とは、民法の表現で言うと、「表意者が真意ではないことを知っていた」意思表示のことです。表意者が自分で真意でないことを知って意思表示をしているわけですから、分かりやすい例で言えば、冗談で意思表示をしたような場合です。これは、本人の真意ではないにしても、一応本人は意思表示をしているわけですから、**原則として、この意思表示は有効です。**

ただ、本人はその気がないわけですから、相手方も本人が真意ではないということを知っていた（悪意）か、過失があつて相手が真意でないということに気が付かなかつたような場合にまで、無理に契約を有効とする必要はありません。本人も冗談で言ったし、相手方もこれは冗談だと分かっているような場合です。このような場合、つまり**相手方が悪意か、善意でも過失があつた場合は、契約は例外的に「無効」となります。**

(2) 第三者との関係

そこで、この心裡留保による契約が例外的に無効になった場合は、詐欺・強迫等のような場合と同様に、A→B→Cと不動産が譲渡された場合に、ACの優劣はどうなるかということが問題になります。これもAの落ち度の具合で考えましょう。心裡留保による意思表示は、本人のうかつな発言によって契約をしたわけですから、Aに落ち度ありです。したがって、**心裡留保による無効は、善意の第三者に対抗できません。**

	B	C	結論
①	善意無過失	善意	Cの勝ち
②		悪意	Cの勝ち
③	悪意 又は過失	善意	Cの勝ち
④		悪意	Aの勝ち

それでは、ここでちょっと問題を出してみましょう。

A→B→Cと不動産が譲渡され、Aの意思表示が心裡留保によるものであったとしましょう。Bが善意無過失か悪意（又は過失）か、Cが善意か悪意か、で図表のように4通り考えられます。この場合、ACの優劣はどうなりますでしょうか？

①と②は、Cが善意であろうと、悪意であろうと、Bが善意無過失である以上、AB間の契約は有効です。し

たがって、不動産はCのものになります。②がひっかかりやすかったでしょうか。

③と④は、Bが悪意なので、AB間の契約は無効となりますが、③のCが善意であれば、不動産はCのものとなりますが、④のCが悪意であれば不動産はAのものになります。

さて、以上いろいろと説明してきましたが、この「第三者との関係」というのは試験に出題される典型的なパターンです。ただ、ちょっと複雑ですので、最後に心裡留保に限らず、今までのすべての部分をまとめてお

全部をまとめたのが左記の表です。この表をじっくり見て、「表意者の帰責性」という観点から、考えてもらえれば覚えられると思います。

意思表示	表意者の帰責性	第三者の保護要件
心裡留保	あり	善意
虚偽表示	あり	善意
錯誤	少ない	善意無過失
詐欺	少ない	善意無過失
強迫	なし	保護されない

表意者に責任がある場合（心裡留保と虚偽表示）は、第三者は善意のみでよく、無過失までは要求されておらず、その保護要件を軽くしてバランスを取っています。

逆に、表意者に責任が少ないような場合には、第三者は善意だけでなく、無過失まで要求し、保護要件を厳しくしバランスを取っています。詐欺がそれに当たります。詐欺の被害者（表意者）は少し保護されているわけです。錯誤は微妙なところですが、表意者に重過失がないことが要件となっていますので、責任が少ないと考えればいいでしょう。第三者に善意無過失を要求しています。

7. 公序良俗違反

最後に「公序良俗違反」というのを簡単に説明しておきましょう。この「公序良俗」とは、「公の秩序又は善良の風俗」という意味です。よく例に出されるのは、妾契約とか、殺人を依頼する契約等です。このような契約は社会の秩序に反する契約ですから、いくら当事者が合意したからといっても**無効**です。

ここでも、善意の第三者との関係が問題になります。この公序良俗違反の行為は、社会的に許されない行為

ですから、絶対的にその効力を認めることはできません。したがって、A B間の契約が公序良俗違反で、BがCに不動産を転売していた場合、**Cが善意でも、AはCに対して、契約の無効を主張することができます。**

